

### C. Putusan Mahkamah Agung:

#### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

Mengadili dalam tingkat kasasi telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. Pemerintah Republik Indonesia, diwakili oleh Menteri Dalam Negeri qq. Direktur Jenderal Agraria qq. Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Kepala Inspeksi Agraria DKI Jakarta dan Kepala Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah DKI);
2. Kedutaan Besar Amerika Serikat, qq. Kepala Bagian Perumahan Kedutaan Besar Amerika Serikat (Operation-Mission to Indonesia Foreign Operation) di Jalan Merdeka Selatan No.5 Jakarta, penggugat-penggugat kasasi dahulu tergugat-tergugat I dan II terbanding;

m e l a w a n :

Bebasa Daeng Lalo SH, Notaris di Jakarta, bertempat tinggal di Jalan Telukbetung No. 8 Jakarta, tergugat dalam kasasi dahulu penggugat pbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang tergugat dalam kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang penggugat penggugat untuk kasasi sebagai tergugat-tergugat-asli dimuka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa penggugat asli adalah penghuni yang sah dari rumah di Jalan Telukbetung No. 8, sejak tahun 1954, dengan SIP No. B.305/89/79018 tertanggal 13 Nopember 1954; bahwa rumah sengketa asalnya adalah hak milik warga negara Belanda, sehingga karenanya ada di bawah kekuasaan P3MB; bahwa pada tanggal 2 Desember 1968 penggugat asli telah mempergunakan haknya dengan membeli rumah sengketa sesuai dengan Undang-Undang No. 3 Prp. 1960 pasal 4 dan 5; bahwa akan tetapi pada tanggal 2 Desember 1969 ternyata tergugat asli I telah mengeluarkan sertifikat hak pakai No.90 atas rumah sengketa, dengan dasar surat jual-beli akte Notaris tanggal 7 Desember 1954 No. 69 atas nama tergugat asli II; bahwa tindakan tergugat asli I tersebut adalah bertentangan dengan

Undang-Undang No. 3/1969 (pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 223/1961, Lembaran Negara Tahun 1961 No. 278), dan karenanya sertifikat yang dikeluarkan tergugat asli I kepada tergugat asli II tersebut adalah tidak sah; bahwa penggugat asli telah dirugikan oleh tergugat asli I karena ia tidak memperhatikan Peraturan-peraturan mengenai hal tersebut, serta tidak mengindahkan surat keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 17/HP/DA/69, tanggal 25 Desember 1969 punt 11; bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka penggugat-asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberi putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut;

1. Menyatakan perbuatan para tergugat seperti tersebut di atas adalah perbuatan melanggar hukum;
2. Menyatakan batal, setidaknya-tidaknya membatalkan atau menyatakan batal pemberian hak pakai pada tergugat II dari rumah/tanah di Jakarta, Jalan Telukbetung No. 8 Jakarta, berdasarkan sertifikat No. 90 yang dikeluarkan pada tanggal 2 Desember 1969;
3. Menyatakan secara hukum penggugat, penghuni/pegawai Negeri sebagai yang berhak membeli rumah/tanah di Jalan Telukbetung No. 8 Jakarta;
4. Menyatakan, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau pemeriksaan kasasi;
5. Menghukum para tergugat untuk membayar ongkos perkara ini dari awal sampai akhir;

bahwa terhadap gugatan tersebut oleh tergugat-asli II telah diajukan eksepsi yang pada pokoknya berdalil;

bahwa tergugat asli II secara juridisch telah mempunyai hak atas rumah sengketa, di mana pula tergugat-asli telah pernah dikalahkan dalam perkara ini juga atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 8 Desember 1971, dan karenanya perkara ini adalah *ne bis in idem*; bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka tergugat asli II menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberi putusan sebagai berikut:

Menolak, setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan penggugat;

bahwa selanjutnya oleh tergugat asli I dan II diajukan pula gugatan rekonsensi yang pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa apa yang dimiliki oleh tergugat rekonsensi/penggugat-asli atas rumah sengketa telah dibatalkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan surat keputusannya tanggal

27 April 1971 No. Kept. Banding 040/UP/DKI/10/1971, sehingga penggugat rekonsensi II/tergugat-asli II-lah sebagai pemiliknya yang sah dari rumah sengketa; bahwa pada mulanya tergugat rekonsensi/penggugat-asli menempati rumah tersebut adalah dengan paksa dari pegawai penggugat rekonsensi II/tergugat asli II, karenanya penempatan rumah sengketa oleh tergugat rekonsensi/penggugat-asli adalah dengan tanpa hak; bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka penggugat-penggugat rekonsensi/tergugat-tergugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberi putusan sebagai berikut;

a. Memerintahkan segera mengosongkan rumah sengketa dan mengembalikan SIP No. B.30589/79018 dan menyerahkannya kepada tergugat II;

b. Menghukum penggugat untuk membayar semua ongkos perkara menurut hukum dan membayar ongkos-ongkos pengacara tergugat II;

c. Menyatakan keputusan tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan maupun bandingan;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 12 Oktober 1972 No. 570/1971 G. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam kompensi:

Dalam exeptie:

Menolak exeptie yang diajukan oleh tergugat II;

dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

Dalam rekonsensi;

Menyatakan gugatan penggugat dalam rekonsensi/tergugat II dalam kompensi seperti tertera dalam petitum di bawah sub a tidak dapat diterima;

Menolak gugatan penggugat dalam rekonsensi/tergugat II dalam kompensi untuk selebihnya;

Dalam kompensi dan rekonsensi:

Menghukum penggugat dan tergugat II untuk membayar biaya perkara ini yang kami taksir hingga kini masing-masing sebesar  $= \frac{1}{2} \times \text{Rp } 2.325,- = \text{Rp } 1.12,50$  (Seribu seratus enam puluh dua 50/100 rupiah);

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan

putusannya tanggal 28 Maret 1973 No. 194/1972/PT.Perdata, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari penggugat dalam konpensi/tergugat dalam rekonsensi/pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 12 Oktober 1972 No. 570/1971 G. mengenai "Dalam Konpensi" yang dimohonkan banding;

Dan mengadili sekali lagi:

Dalam konpensi:

Mengabulkan gugatan penggugat/pembanding untuk sebagian;

1. Menyatakan perbuatan para tergugat/pembanding adalah perbuatan melawan hukum;

2. Menyatakan batal pemberian Hak Pakai pada tergugat II/terbanding II dari rumah/tanah di Jalan Telukbetung No. 8 Jakarta, berdasarkan sertifikat No. 90 tertanggal 12 Desember 1969;

3. Menyatakan secara hukum penggugat/penghuni/pegawai negeri sebagai yang berhak membeli rumah/tanah di Jalan Telukbetung No. 8 Jakarta;

Menolak untuk selebihnya;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri tersebut mengenai "exemptie" dan "Dalam rekonsensi";

Menghukum tergugat-tergugat/terbanding membayar biaya kedua perkara ini dalam tingkatan, yang dalam tingkat banding ditaksir Rp. 3.575.-- (Tiga ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada tergugat-tergugat-terbanding pada tanggal 24 April 1973 dan pada tanggal 18 April 1973 kemudian terhadapnya oleh tergugat-tergugat-terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan masing-masing oleh tergugat II-terbanding pada tanggal 28 April 1973 dan oleh tergugat I/terbanding pada tanggal 4 Mei 1973 sebagaimana ternyata dari surat-surat keterangan no. 024/73/Kas/570/1971 G. dan No. 026/73/Kas/570/1971 G. yang dibuat oleh Panitera Bagian Kasasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 12 Mei 1973 dan tanggal 26 Mei 1973;

bahwa setelah itu oleh penggugat-pembanding yang pada tanggal 28 Mei 1973 telah diberitahukan tentang permohonan kasasi dari tergugat-terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang

diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 6 Juli 1973, dengan demikian jawaban memori kasasi itu diajukan setelah tenggang yang ditentukan dalam pasal 115 ayat 3 Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia lampau, maka jawaban memori kasasi itu tidak dapat diperhatikan;

Menimbang, terlebih dahulu, bahwa meskipun berdasarkan pasal 70 dari Undang-Undang No. 13 tahun 1965 sejak Undang-undang tersebut mulai berlaku pada tanggal 6 Juli 1965 Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia (Undang-Undang tanggal 6 Mei 1950 No. 1) dinyatakan tidak berlaku lagi, namun baik karena Bab IV dari Undang-Undang tersebut hanya mengatur kedudukan, susunan dan kekuasaan Mahkamah Agung, maupun yang karena Undang-Undang yang menurut pasal 49 ayat (4) dari Undang-Undang itu mengatur acara kasasi lebih lanjut belum ada, maka Mahkamah Agung berpendapat bahwa pasal 70 dari Undang-Undang tersebut di atas harus ditafsirkan sedemikian, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukanlah Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia dalam keseluruhannya, melainkan khusus mengenai kedudukan, susunan dan kekuasaan Mahkamah Agung, oleh karena mana hal-hal yang mengenai acara kasasi Mahkamah Agung Indonesia tersebut;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari tergugat II-terbanding (Kedutaan Besar Amerika Serikat), harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena memori kasasi diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, barulah pada tanggal 26 Mei 1973, sedangkan permohonan kasasi diterima pada tanggal 4 Mei 1973, dengan demikian penerimaan memori kasasi itu telah melampaui tenggang yang ditentukan dalam pasal 115 ayat 1 Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia.

Menimbang, bahwa permohonan kasasi-tergugat I - terbanding (Pemerintah Republik Indonesia) beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang-tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi (tergugat I-terbanding) (Pemerintah Republik Indonesia) dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. bahwa putusan Pengadilan Tinggi tersebut pada dasarnya berlandaskan pada Keputusan Mahkamah Agung tertanggal 23

Desember 1970 No. 698 K/Sip/1969, dalam hal ini penggugat untuk kasasi/tergugat asal I tidak sependapat dengan putusan tersebut, karena setelah keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960 buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (B.W.) tidak berlaku lagi, maka menurut pasal 5 UUPA No. 5/1960 yang berlaku adalah hukum Adat;

2. bahwa walaupun penggugat untuk kasasi/tergugat asal II belum melaksanakan baliknama dalam jual beli tersebut, tetapi ia telah menjadi "bezitter to goeder trouw", sehingga penjual (Pieter Johannes de Gee) dalam hal ini tidak berhak lagi, maka sahlah jual-beli yang dilaksanakan dalam Akte No. 69 tertanggal 7 Desember 1954 tersebut;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi telah salah mengetrapkan hukum dengan alasan bahwa keputusan No. 698 K/Sip/1969 tanggal 23 Desember 1970 tidak relevant bagi perkara yang sekarang diperiksa dalam kasasi, karena dalam keputusan tersebut di atas jual beli tidak syah karena obyek dari jual beli tersebut telah gugur sebelum dijual dan bukan karena feitelijk dan juridische levering belum dilakukan;

bahwa berdasarkan pasal 1458 BW maka perjanjian jual beli telah terjadi meskipun belum terlaksana penyerahan barangnya; pasal ini berlaku bagi jual beli tersebut karena jual beli dilakukan sebelum UUPA berlaku dan Undang-Undang tersebut tidak berlaku surut; jual beli tersebut karena tidak bertentangan dengan hukum adalah syah sehingga harus dilindungi oleh hukum, termasuk Undang-undang no. 3 tahun 1960;

bahwa bagi penggugat untuk kasasi II berlaku dua buah Undang-Undang yaitu Undang-Undang No. 3 tahun 1960 dan Undang-Undang No. 5 tahun 1960, sedangkan pemilik yang lama berdasarkan perjanjian tersebut telah melepaskan haknya atas tanah/rumah tersebut meskipun tanah tersebut masih terdaftar atas namanya;

bahwa dengan demikian tanah sengketa statusnya adalah tanah negara karena pemilik yang lama telah melepaskan haknya sedangkan pemilik yang baru belum mengadakan balik nama (belum menjadi pemilik), karena tanah sengketa statusnya bukan merupakan tanah yang termasuk Undang-Undang No. 3 tahun 1969) maka tindakan tergugat asal I (Pemerintah R.I. qq Menteri Dalam Negeri qq. Gubernur DKI) adalah syah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas menurut pendapat Mahkamah Agung putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri yang dianggapnya sudah benar dan tepat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tergugat dalam kasasi sebagai pihak yang kalah harus membayar semua biaya-biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal Undang-Undang yang bersangkutan, Peraturan Mahkamah Agung Indonesia No. 1 tahun 1963 dan pasal 46 Undang-Undang No. 13 tahun 1965;

#### MEMUTUSKAN :

Menyatakan, bahwa permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi: Kedutaan Besar Amerika Serikat qq. Kepala Bagian Perumahan Kedutaan Besar Amerika Serikat (Operation Mission to Indonesia - Foreign Operation) tersebut tidak dapat diterima;

Menerima permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi: Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Dalam Negeri qq. Direktur Jenderal Agraria qq. Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Kepala Inspeksi Agraria dan Kepala Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah DKI) tersebut;

Membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 28 Maret 1973 No. 194/1972/PT.Perdata;

Dan dengan mengadili sendiri;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Oktober 1972 No. 570/1972 G;

Menghukum tergugat dalam kasasi untuk membayar semua biaya-biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun dalam tingkat kasasi dan ongkos perkara dalam tingkat ini ditetapkan sebesar Rp 3.605,- (Tiga ribu enam ratus lima rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 4 Juli 1974 dengan Dr. R. Santoso Pudjosubroto SH Wakil Ketua sebagai Ketua, R.Z. Asikin Kusumah Atmadja SH, dan D.H. Lumbanradja SH, sebagai Hakim-Hakim Anggauta dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Selasa tanggal 16 Juli 1974 oleh Ketua tersebut dengan dihadiri oleh

R.Z. Asikin Kusumah Atmadja SH dan D.H. Lumbanradja SH, Hakim-  
Hakim Anggauta dan T.S. Aslamiyah Sulaeman SH, Panitera  
Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

---